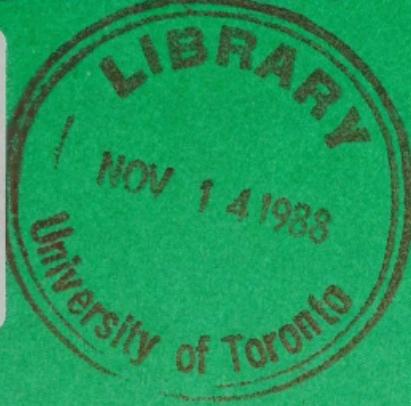


3 1761 118946128

We'll help you save for your first home.

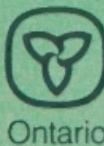
CAZON
Ru
-2004



Ontario Home Ownership Savings Plan

...for the 1st time buyer

AVAILABLE AT FINANCIAL INSTITUTIONS ACROSS ONTARIO.



Bernard Grandmaître
Minister of Revenue

Ontario

© Queen's Printer for Ontario 1988
ISBN 0-7729-4446-6
08/88/3 million

Most Ontario residents look forward to the day they can buy their first home. But with rising prices, saving for a downpayment can be a difficult task.

To assist you in building up your savings, the Ontario Government is now offering the Ontario Home Ownership Savings Plan (OHOSP).

Through graduated tax credits, individuals with incomes of less than \$40,000 per year and couples with combined incomes of less than \$80,000 can benefit.

You may have some questions regarding this first-time homebuyer program:

Am I eligible?

How do I apply?

How long will the program be available?

You will find the answers to these and other questions in this OHOSP information booklet.

1. **What is an OHOSP?**

It is a savings plan, opened at a financial institution, into which you deposit funds to be used for the express purpose of purchasing your first home.

The benefits are in the form of an OHOSP tax credit **not** a grant. The Plan is **not** a tax shelter.

2. **Am I eligible to open an OHOSP?**

Everyone who participates in the OHOSP program must be an Ontario resident, 18 years of age or over. You are not eligible to open a Plan if you or your spouse has ever owned a home anywhere, whether or not it was owner-occupied. If you have previously had an OHOSP, or if you have one now, you are not eligible to open another Plan.

Regardless of income, you may open an OHOSP, but in order to be eligible to claim the OHOSP tax credit you must have an annual income of less than \$40,000 or a combined income of less than \$80,000 for couples. If a couple wishes to obtain maximum benefits, then each spouse may open a separate Plan.

3. **Where can I open an OHOSP?**

Beginning September 1, 1988, Ontario Home Ownership Savings Plans are available through financial institutions across Ontario. These include banks, credit unions, trust

companies, caisses populaires and all Province of Ontario Savings Offices.

You simply complete an application form at the financial institution where you choose to open your OHOSP.

4. How do I benefit from OHOSP?

Through a system of graduated tax credits, the program helps you save money to put towards a downpayment on your first home. You also earn interest on the money you deposit into your Plan. As is the case with other forms of savings, this interest is taxable.

The OHOSP tax credit will either reduce the amount of income tax you owe, or will increase the income tax refund you will receive.

5. How do I claim my OHOSP tax credit?

If you have made contributions towards an OHOSP on or before December 31 of a particular taxation year and were a resident of Ontario on December 31 of that year, you are eligible to apply for an OHOSP tax credit when you file your federal income tax return for that year with Revenue Canada. Although couples may open two Plans, only one person may claim the OHOSP tax credit that is based on both contributions. Tax receipts will be issued to you by the financial institution where you have your Plan.

6. How is the OHOSP tax credit calculated?

Contributions of up to \$2,000 per year in each Plan are eligible for OHOSP tax credits. These tax credits are based on your annual income as well as the amount of yearly contributions you make *only* during the first five years your Plan is open.

You will not receive any tax credits for contributions made after the date of home purchase, or after the date of marriage to someone who owns or previously owned a home.

The following chart will give you an idea of how OHOSP tax credits are calculated:

Examples for an Individual

Income		Contribution	Tax Credit
Up to	\$20,000	\$2,000	\$500
	\$25,000	\$2,000	\$375
	\$30,000	\$2,000	\$250
	\$35,000	\$2,000	\$125
Over	\$40,000	\$2,000	\$ 0

Examples for a Couple

Combined Income		Contribution	Tax Credit
Up to	\$40,000	\$4,000	\$1,000
	\$50,000	\$4,000	\$ 750
	\$60,000	\$4,000	\$ 500
	\$70,000	\$4,000	\$ 250
Over	\$80,000	\$4,000	\$ 0

For OHOSP purposes, income is total income less: deductions for RPP/RRSP contributions; union dues; child care expenses; moving expenses; alimony paid; and carrying

charges. Combined income includes your income and the income of your spouse and/or a supporting person.

The qualifying income for a single parent (an individual who claims the equivalent to married personal tax credit) is one half of that person's income. This income will then determine the tax credit: (e.g. with an income of \$36,000, the qualifying income would be \$18,000. If a single parent contributes the maximum \$2,000, the tax credit would then be \$500.)

7. What happens if I over-contribute?

Contributions of more than \$2,000 in any one year and contributions after the fifth year are over-contributions. You should be aware that over-contributions are not eligible for OHOSP tax credits and cannot be carried forward to claim a tax credit in subsequent years.

8. What types of homes are eligible for purchase through OHOSP?

An eligible home may be:

- a detached house;
- a semi-detached house;
- a townhouse;
- a mobile home with a permanent foundation;
- a condominium unit;
- shares in a co-operative corporation housing unit; or
- a duplex, triplex or fourplex.

The home you buy must be in Ontario. You must occupy this home for at least 30 consecutive days within two years of the date of purchase.

The home you plan to buy must be suited for year-round, residential occupancy.

OHOSP funds cannot be applied to the purchase of a building lot; however, if you have already purchased a building lot, you may use the money you have saved through your Plan to build a home on it.

9. What happens to my money when it is on deposit in an OHOSP?

Once you deposit money in an OHOSP, it earns interest at a rate that is determined by each individual financial institution's terms of deposit. You may transfer your Plan to another financial institution at any time without affecting your contributions to date.

It is important to note that you cannot withdraw any of your OHOSP funds, including interest earned or over-contributions, without closing your Plan completely.

10. What happens when I buy a home?

After entering into an Agreement of Purchase and Sale, and before closing, you must obtain an OHOSP Home Purchase Declaration form from the financial institution where you

have your Plan. Before your closing date, the financial institution will release the funds to the lawyer who will be handling your home purchase. The funds are then applied to your purchase. More than one OHOSP can be applied to a single home purchase.

In cases other than a standard home purchase (e.g. if you are planning to build your own home, or if you buy a proposed condominium unit) please call the Ontario Ministry of Revenue at the numbers listed at the end of this booklet to discuss your situation.

11. May I close my OHOSP without buying a home?

Yes, you may close your Plan at any time and not purchase a home, but you will not be able to apply for your OHOSP tax credit in that taxation year. You must also pay back the OHOSP tax credits you received for previous taxation years, and interest on these credits.

Any withdrawals from your Plan will cause your Plan to be closed.

When you close your Plan, you will receive 75 per cent of the funds immediately. The other 25 per cent will be sent to the Ontario Ministry of Revenue, who will calculate the

amount of OHOSP tax credits owing, plus interest, and deduct this from the withheld amount. The balance, with interest, will be forwarded to you. Note that the withheld amount is 25 per cent of total funds in your OHOSP at the time of closing, including any over-contributions.

12. How long will the program be available?

You may open an OHOSP any time from September 1, 1988 up until December 31, 1993. The last year for OHOSP tax credits is 1997. All funds must be removed from all OHOSPs by December 31, 1999.

If you have not purchased a home by the end of 1999, you must pay back the OHOSP tax credits you received for previous taxation years, and interest on these credits.

13. Are there any fees for participating?

Some financial institutions may charge a fee for administering your OHOSP; however, the fee cannot be taken from the funds in your Plan, except when the Plan is closed or transferred to another financial institution. When you open your Plan, the financial institution will tell you what the administration fees are.

It should be recognized that this fee is not in any way levied or collected by or for the Province of Ontario, but is charged independently by the financial institution.

14. **How does marriage affect my Plan?**

If you marry someone who does not currently own but previously owned a home, you will not receive any further OHOSP tax credits; however, you may use the funds in your Plan to purchase a home.

If you marry someone who currently owns a home you may apply your OHOSP funds to purchase an interest in the home **prior** to marriage. Otherwise you must close your Plan and pay back your accumulated tax credits and interest on these credits.

15. **Can I appeal any decisions made regarding my Plan?**

Yes. If you do not agree with a decision that has been made about your eligibility, you should contact the Ontario Ministry of Revenue for an explanation. If you are still not satisfied, you can make a formal objection. A Notice of Objection form is available from the Ministry of Revenue.

Any questions regarding adjustments made to your claimed OHOSP tax credits should be directed to Revenue Canada.

Your nearest financial institution can provide you with an application form or any further details about the program. Or, you can call the Ontario Ministry of Revenue:

- in Metro Toronto call 965-8470
- in area code 807 call 1-800-263-3792
- in all other areas (519, 613, 705) call 1-800-263-3960
- in area code 416 call 1-800-263-7700
- Telephone Device for the Deaf 1-800-263-7776

Or write:

Ministry of Revenue
Guaranteed Income
and Tax Credit
Branch
Attn: OHOSP
P.O. Box 624
33 King St. W.
Oshawa, Ontario
L1H 8H8

Or visit:

Ministry of Revenue
Toronto Public Enquiry
Centre
50 Grosvenor Street
Toronto, Ontario
(one block south of
Wellesley, west of
Bay Street)

Vous pouvez adresser à Revenue Canada toute question portant sur des ajustements de vos crédits d'impôt dé- mandés dans le cadre du RÉLO.

L'institution financière participant peut vous fournir un formulaire de demande de participation ainsi que de plus amples renseignements sur le programme. Vous pouvez également vous adresser au ministère du Revenu de l'Ontario en composant :

- dans la communauté urbaine de Toronto, le 965-8470;
- dans la zone de l'indicatif régional 807, le 1-800-263-3792;
- dans toutes les autres régions (519, 613, 705), le 1-800-263-3960;
- dans la zone de l'indicatif régional 416, le 1-800-263-7700;
- service téléphonique pour les malentendants, le 1-800-263-7776.

OU ÉCRIVEZ AU :

Ministère du Revenu	Centre de renseignements de Toronto	garantie et des crédits d'impôt	C.P. 624	Oshawa (Ontario)	L1H 8H8
Ministère du Revenu	Centre de renseignements de Toronto	garantie et des crédits d'impôt	C.P. 624	Oshawa (Ontario)	L1H 8H8
Ministère du Revenu	Centre de renseignements de Toronto	garantie et des crédits d'impôt	C.P. 624	Oshawa (Ontario)	L1H 8H8
Ministère du Revenu	Centre de renseignements de Toronto	garantie et des crédits d'impôt	C.P. 624	Oshawa (Ontario)	L1H 8H8
Ministère du Revenu	Centre de renseignements de Toronto	garantie et des crédits d'impôt	C.P. 624	Oshawa (Ontario)	L1H 8H8

Mon mariage influence-t-il ma participation au régime?

ne sont en aucun cas retenus ou recueillis par la province de l'Ontario ou en son nom. Ils relèvent uniquement de l'institution financière.

Si vous épousez quelqu'un qui n'est pas présentement propriétaire d'un logement, vous pouvez dans votre RELO pour l'achat cadre du RELO. Toutefois, vous pouvez utiliser les fonds accumulés dans votre RELO pour l'achat d'un logement. Si vous épousez quelqu'un qui est déjà propriétaire d'un logement, vous pouvez impacter les fonds de votre RELO à l'achat d'une part du logement avant le mariage. Si vous épousez quelqu'un qui est déjà propriétaire d'un logement, vous pouvez impacter les fonds de votre RELO à l'achat d'une part du logement, vous pouvez voter régime et rembourser tous les crédits d'impôt votre régime et rembourser tous les crédits d'impôt votre régime, vous devrez fermer Si non, vous devrez faire déclarer demander une explication au ministère du Revenu sur votre admissibilité, vous devriez demander une explication au ministère du Revenu de l'Ontario. Si la réponse ne vous satisfait pas, vous pouvez présenter une demande officielle. Pour ce faire, vous pouvez vous procurer un Avis d'opposition auprès du ministère du Revenu.

Puis-je contester toute décision portant sur mon régime?

Oui. Si vous n'êtes pas d'accord avec une décision portant sur votre admissibilité, vous devriez demander une explication au ministère du Revenu. Pour ce faire, vous pouvez vous procurer un Avis d'opposition auprès du ministère du Revenu. Si la réponse ne vous satisfait pas, vous pouvez présenter une demande officielle. Pour ce faire, vous pouvez vous procurer un Avis d'opposition auprès du ministère du Revenu.

12. Quelle durée du programme?

Vous pouvez souscrire à un RÉLO en tout temps à partir du 1^{er} septembre 1988 et jusqu'au 31 décembre 1993. Les crédits d'impôt seront permis jusqu'en 1997 inclusivement. Tous les fonds doivent être retirés au plus tard le 31 décembre 1999. Si vous n'avez pas acheté de logement d'ici la fin de 1999, vous devrez rembourser tous les crédits d'impôt du RÉLO que vous avez reçus durant les années d'imposition antérieures, y compris l'intérêt sur ces crédits.

13. Y a-t-il des frais de participation?

Quelques-unes des institu- tions financières peuvent exiger des frais de gestion pour ad- ministrer votre RÉLO. Toutefois, ces frais ne peuvent être retirés des fonds de votre régime, à moins que vous n'ayez mis fin à votre partici- pation au régime ou que vous n'ayez transféré vos fonds à une autre institution financière. Lorsque vous souscrivez à un régime, l'institution financière avec laquelle vous faites affaire doit vous faire connaître ses frais de service. Il est entendu que ces frais

ne sont pas évidents. Ces frais sont généralement payés par l'intermédiaire d'un mandat régulier. Cela signifie que vous versez régulièrement une somme fixe à l'institution financière pour qu'elle gère votre régime. Ces frais sont généralement payés par l'intermédiaire d'un mandat régulier. Cela signifie que vous versez régulièrement une somme fixe à l'institution financière pour qu'elle gère votre régime.

Impôts à votre achat. Plus d'un RÉLLO peut être imputé à l'achat d'un seul logement. Si vous ne faites pas l'achat d'un logement standard (par exemple, si vous prévoyez de construire votre propre logement ou si vous achetez une unité en copropriété), veuillez communiquer avec le ministère du Revenu de l'Ontario à l'un des numéros indiqués à la fin de ce livret, afin d'examiner votre cas particulier.

Oui. Vous pouvez mettre fin à votre régime d'épargne-logement n'impose que quand sans achat de logement communiquer avec le ministère du RÉLLO. Vous pouvez faire l'achat d'un logement avec le RÉLLO que vous avez acheté de logement. Toutefois, vous ne pourrez pas vous prévaloir du crédit d'impôt RÉLLO cette année-là. Vous devrez également remettre les crédits d'impôt que vous avez régulièrement sur ces crédits. Aucun retrait ne peut être effectué sans pour cela mettre fin à votre participation au régime.

Lorsque vous mettez fin à votre régime, vous recevez 75 p. 100 des fonds immédiatement. Les 25 p. 100 restants sont envoyés au ministère du revenu de l'Ontario qui calcule alors le montant des crédits d'impôt qui sont dus, plus intérêt, et le soustrait du montant retenu. Le solde, plus

9. Qu'adviennent-

Les fonds du RÉLQ ne peuvent être imputés à l'achat d'un terrain à bâtir. Toutefois, si vous en avez déjà acheté un, que vous avez économisé par l'entremise du RÉLQ pour faire bâtir une maison sur le terrain, une fois que vous avez utilisé l'argent que vous avez économisé par l'entremise du RÉLQ pour faire bâtir une maison sur le terrain.

10. Que se passe-t-il

Une fois que vous avez versé une somme pour souscrire au RÉLQ, cette somme qui est déterminée par les modalités de dépôts de l'institution financière avec laquelle vous faites affaire. Vous pouvez en tout temps transférer votre régime à une autre institution financière participant sans pour cela modifier les versements déjà effectués.

Veuillez prendre en note que vous ne pouvez reporter aucun versement de votre RÉLQ, y compris les intérêts gagnés ou les contributions versées en trop, sans mettre fin à votre participation au régime.

Quand j'achète un logement?

Après avoir passé un contrat d'achat et de vente, et avant sa conclusion, vous devez obtenir un formulaire de déclaration d'acheteur de vente, et avant sa signature, celle-ci transmet les fonds à votre avocat qui limite, celle-ci transmet les fonds à votre régime. Avant la date d'achat du RÉLQ auprès de l'institution financière qui administre votre régime. Ces fonds sont alors occupés de l'achat de votre résidence toute l'année durant.

Le logement que vous achetez doit se trouver en Ontario. Vous devrez y résider pendant au moins 30 jours consécutifs dans les deux ans qui suivent la date d'achat. L'opération d'acheter doit servir l'intention que vous avez

- Parmi les logements admis-
 - sibles, citons :
 - la maison jumelée;
 - la maison en rangée;
 - la maison mobile sur fondation;
 - l'unité en copropriété;
 - les parts d'un logement coo-
 - peratif; et
 - le duplex simple, le triplex et le duplex double.

Les versements de plus de 2 000 \$ dans toute année donnée et les versements effectués après la cinquième année sont considérés comme des contributions versées en trop. Veilliez noter que les contributions versées en trop ne sont pas admissibles aux crédits d'impôt du RÉLO et qu'elles ne peuvent être remboursées afin de vous prévaloir d'un crédit d'impôt les années suivantes.

de 36 000 \$, le montant admissible sera de 18 000 \$. Si une famille monoparentale contribue la somme maximale de 2 000 \$, le crédit d'impôt sera alors de 500 \$.)

Le revenu admissible pour une famille monoparentale (un particulier qui demande l'équivalent d'un crédit d'impôt personnel sous le statut de marié) correspond à la moitié du revenu de cette personne. Et c'est ce revenu qui détermine la base de l'impôt : par exemple, si le revenu est

Pour un particulier		Pour un couple	
Revenu net	Credit d'impôt	Revenu net	Credit d'impôt
jusqu'à 20 000 \$	2 000 \$	20 000 \$	4 000 \$
25 000 \$	2 000 \$	25 000 \$	3 750 \$
30 000 \$	2 000 \$	30 000 \$	2 500 \$
35 000 \$	2 000 \$	35 000 \$	1 250 \$
40 000 \$	2 000 \$	40 000 \$	0 \$
45 000 \$	2 000 \$	45 000 \$	0 \$
50 000 \$	2 000 \$	50 000 \$	0 \$
55 000 \$	2 000 \$	55 000 \$	0 \$
60 000 \$	2 000 \$	60 000 \$	0 \$
65 000 \$	2 000 \$	65 000 \$	0 \$
70 000 \$	2 000 \$	70 000 \$	0 \$
75 000 \$	2 000 \$	75 000 \$	0 \$
80 000 \$	2 000 \$	80 000 \$	0 \$

Comment faire une demande de crédit RELO?

Si vous avez contribué à un RELO, au plus tard le 31 dé-

cemembre d'une année d'imposi-

tion particulière, et que vous résidiez en Ontario le 31 dé-

vous êtes admissible. Vous

pouvez donc demander un

produisez votre déclaration

crédit d'impôt lorsqu'e vous

Bien que les couples soient en

d'impôt fédéral sur le revenu.

droit de soucrire à deux

regimes, seule une personne

peut se prévaloir du crédit

d'impôt du RELO basé sur

deux contributions. L'institution

financière où vous avez

souscrit à votre RELO vous

fera parvenir un reçu officiel

aux fins d'impôt.

6. Les crédits d'impôt du RELO

droit de soucrire à deux régimes, seule une personne peut se prévaloir du crédit d'impôt du RELO basé sur deux contributions. L'institution financière où vous avez souscrit à votre RELO vous sera parvenir un reçu officiel aux fins d'impôt.

Les crédits d'impôt sont fondés sur votre revenu annuel ainsi que sur le montant des versements annuels que vous effectuez, et sont offerts seulement pendant les cinq premières années de votre période d'impôt pour chaque régime. Par année pour chaque régime, sont fondés sur des verse-

mens allant jusqu'à 2 000 \$ qui sont fondés sur des verse-

mens annuels que vous effectuez, et sont offerts seulement pendant les cinq premières années de votre période d'impôt pour les cinquante derniers

années annuelles que vous effectuez, et sont offerts seulement pendant les cinq premières années de votre période d'impôt pour les cinquante derniers

années annuelles que vous effectuez, et sont offerts seulement pendant les cinq premières années de votre période d'impôt pour les cinquante derniers

Comment calculer t-on le crédit d'impôt du RELO?

versements effectués après la date d'achat de votre logement ou après la date de votre mariage à une personne qui est ou qui a déjà été propriétaire d'un logement. Le tableau suivant vous donne un aperçu du calcul des crédits d'impôt du RELO :

RELO? Um
offre um
avantag
Quels

À compter du 1^{er} septembre 1988, le régime d'épargne-logement de l'Ontario sera offert dans toutes les institutions financières participantes en Ontario. Citons, entre autres, les banques, les caisses de crédit, les compagnies de fiducie, les caisses populaires et toutes les succursales de la Caisse d'épargne de l'Ontario. Il vous suffit de remplir le formulaire de demande que vous trouverez dans les institutions financières participants en Ontario.

2. Suis-je admissible au RÉLO?

Un RÉLO est un régime d'épargne offert par une institution financière. Vous y déposez des fonds dans le seul but d'acheter votre premier logement. Les avantages se traduisent par un crédit d'impôt RÉLO et non pas par une subvention. Le régime n'est pas un abri fiscal.

Tous les participants au programme du régime d'épargne-logement de l'Ontario et à 18 ans ou plus. Vous ne pouvez participer au régime si vous ou votre conjoint avez déjà été propriétaire. Si vous avez déjà non occupé par le propriétaire de ce logement ait été ou propriétaire d'un logement, d'épargne-logement de l'Ontario ou si vous en faites actuellement partie, vous n'êtes pas admissible. Indifféremment de votre revenu, vous pouvez souscrire à un RÉLO. Cependant, pour un revenu net annuel en de 40 000 \$, et les couples, revenu net annuel de moins particuliers doivent avoir un dans le cadre du RÉLO, les demande de crédit d'impôt être en mesure de faire une à un RÉLO. Cependant, pour revenu, vous pouvez souscrire un revenu net annuel en commun de moins de chaque conjoint peut des avantages du régime, souhaite profiter au maximum 80 000 \$. Si un couple souhaiter profiter au maximum des avantages du régime, souhaire s'inscrire à un RÉLO.

La plupart des Ontariens revient du jour où ils seront en mesure d'acheter leur premier logement. Toutefois, étant donné la hausse des prix, il n'est pas facile d'économiser en vue d'un paiement initial. Pour vous aider à épargner encore davantage, le gouvernement de l'Ontario vous offre maintenant le régime d'épargne-logement de l'Ontario (REL). Par le biais de crédits d'impôt net annuel est inférieur à 40 000 \$ et les couples dont le revenu net annuel en commun est inférieur à 80 000 \$, seront en mesure de tirer parti de ce régime. Vous aurez sans doute plusieurs questions à poser sur ce programme concluant pour l'achat de votre premier logement :

Suis-je admissible au régime?

Comment puis-je faire ma demande?

Quelle sera la durée du programme?

Vous trouverez réponse à ces questions et à plusieurs autres dans le Guide du régime d'épargne-logement de l'Ontario.

Ontario



Bernard Grandmaitre
Ministre du Revenu

OFFERT DANS LES INSTITUTIONS FINANCIÈRES EN ONTARIO.

...pour votre placement chez-vous

Régime d'épargne Logement de l'Ontario



chez-vous.
Placement
de votre
d'achat
en vue
épargnez